

III_SAINTE GILLES – REVISION ALLEGEE DU PLU / COMPTE-RENDU DE LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT AVEC LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

A. Présents



RÉUNION D'EXAMEN CONJOINT DE LA REVISION ALLEGEE N°1 DU PLU

8 NOVEMBRE 2021

FEUILLE DE PRESENCE

Nom / Prénom	Organisme / Qualité	Coordonnées	Visa
Brune Frédéric	Adjoint à l'urbanisme	Frederic-brune@saot.gil.fr 07 86 84 7555	
CARCELLER Pauline	Chargée de mission aménagement Nîmes Métropole	Pauline.carceller@nimes-metropole.fr	0625 829295
Bouvier de Cilla Myriam	IMA 30 06 66 69 80 11	Myriam.bouvier-de-cilla@ima-sud.fr	
GALLAC Sébastien	DDTM 30 / SATSU / AEU	sebastien.gallac@sud-rou.fr	felec.
LACARRAU Jean-Marc	DDTM 30 / SATSU	jean-marc.lacarrau@gard.gouv.fr	
LABOURTHE Pascal	SCOT Sud Gard	pascal.laborthe@scot-sud-gard.fr	
CROUZET Stéphane	IRE Urbanisme	crouzet-urbanisme@orange.fr	
ISNARD Fanny	Cabinet du Maire de St Gilles		felcamp

A. Compte-rendu

N.B. : le dossier arrêté de révision avec examen conjoint du PLU avait été préalablement à la réunion transmis aux personnes publiques associées.

Après l'ouverture de la réunion par Mr Brunel, Mr Crouzet a explicité les objectifs poursuivis par la révision avec examen conjoint du PLU : il s'agit de rendre possible, dans la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) MITRA, l'implantation d'activités industrielles nouvelles. La principale usine projetée fabriquera des panneaux isolants destinés au bâtiment.

Il précise que la ZAC MITRA, adjacente à l'aéroport Nîmes Arles Camargue, avait été développée dans un objectif global de développement économique. Ce développement économique s'appuyait sur un panel assez large d'activités (industrie, bureaux, artisanat, logistique, hôtellerie en lien avec l'aéroport voisin...).

Dans la ZAC, un secteur avait été spécifiquement destiné à l'hébergement hôtelier, à la restauration (le secteur 2AUMA). Cette stratégie s'inscrivait dans une perspective de développement du trafic aérien à l'aéroport Nîmes Arles Camargue. Il s'agissait de capter une partie des retombées économiques du développement attendu des lignes passagers.

Or, depuis la création de la ZAC MITRA, l'économie de l'aéroport n'a pas évolué selon le schéma attendu : le trafic passager n'est pas vraiment monté en puissance et l'aéroport s'est plutôt orienté vers une destination plus technique de services (avec l'installation de l'aviation civile notamment). Dès lors, les perspectives de développement de l'activité hôtelière et plus largement, des services aux passagers sont devenues plus ténues et la question de la destination de la zone 2AUMa s'est posée.

Dans contexte et compte-tenu du manque d'emplois industriels localement, le souhait de l'entreprise SOPREMA d'installer une usine de production de panneaux isolants dans la ZAC a constitué une opportunité pour valoriser le foncier initialement destiné à l'activité hôtelière.

Le site de ZAC MITRA offre un potentiel de développement important à SOPREMA. Il constitue une opportunité pour concrétiser le plan de développement de l'entreprise : si SOPREMA dispose d'une grosse unité de production au Sud de Paris (environ deux fois la capacité du projet de nouvelle usine à Saint Gilles), pour assurer la croissance de l'entreprise, faire face à la demande croissante en panneaux isolants et permettre une meilleure adéquation entre site de production et aire de chalandise, la construction d'une nouvelle unité de production est nécessaire pour alimenter le marché du Sud de la France et plus largement l'arc méditerranéen. Une cinquantaine d'emplois directs sont à la clé.

Après la présentation du contexte et du projet, Mr Crouzet indique que s'agissant d'une révision allégée du PLU, la phase de consultation du dossier par les Personnes Publiques Associées (qui dure réglementairement 3 mois dans le cadre d'une révision « de droit commun ») est remplacée par la présente réunion d'examen conjoint au terme de laquelle les personnes publiques associées présentes formuleront leurs avis sur le dossier. Le compte-rendu de la réunion sera versé au dossier d'enquête publique.

Le dossier présenté à la réunion d'examen conjoint devra être soumis à enquête publique sans modification. Les éventuelles modifications, pour tenir compte des remarques issues de la réunion d'examen conjoint ou des éventuelles remarques qui seront issues de l'enquête publique devront être intégrées après l'enquête publique, dans le dossier d'approbation.

Les discussions s'engagent ensuite sur le contenu du dossier, transmis aux personnes publiques associées préalablement à la réunion :

Monsieur Brunel précise qu'outre l'usine de production de panneaux isolants, dans une deuxième phase, il est également prévu d'accueillir sur le site une usine de transformation de paille de riz en isolants. Cette usine permettra de valoriser la production locale (Saint Gilles étant une commune rizicole sur toute la partie Sud de son territoire). Ce projet rejoint la volonté de la commune de valoriser au mieux les productions locales, au travers de filières courtes.

Mme Galhac et Mr Lacarrau précisent que dans la partie relative à l'environnement naturel du dossier, il est indiqué que le territoire n'est pas touché par des zones Natura 2000. Si le site de la ZAC MITRA ne se situe effectivement pas en zone Natura 2000, plusieurs de ces zones touchent ou tangentent néanmoins Saint Gilles :

- Camargue gardoise fluvio-lacustre (FR9112001).
- Costières nîmoises (FR9112015).
- Petite Camargue (FR9101406).
- Camargue (FR9301592).

Cette correction sera apportée au dossier.

Mr Laburthe précise que le projet se situe dans l'enveloppe urbaine définie au SCoT et qu'il est compatible avec les dispositions de ce dernier. Il demande si l'usine sera équipée de panneaux photovoltaïques en toiture.

Mme Isnard indique que le toit sera effectivement partiellement recouvert de panneaux solaires, mais dans le but d'assurer une autosuffisance de l'usine pour les besoins « domestiques » de l'entreprises (sanitaires, locaux d'accueil des employés, bureaux...).

Mme Carceller souhaite que la règle de hauteur, modifiée pour le projet, soit plus clairement explicitée. Mr Lacarrau indique par ailleurs, que la hauteur maximale des bâtiments (fixée à 15 m, comme dans le PLU

actuel) nécessite d'être reprécisée dans la nouvelle rédaction de l'article 2AUM 10, pour le secteur 2AUMa (secteur du PLU qui accueillera l'usine).

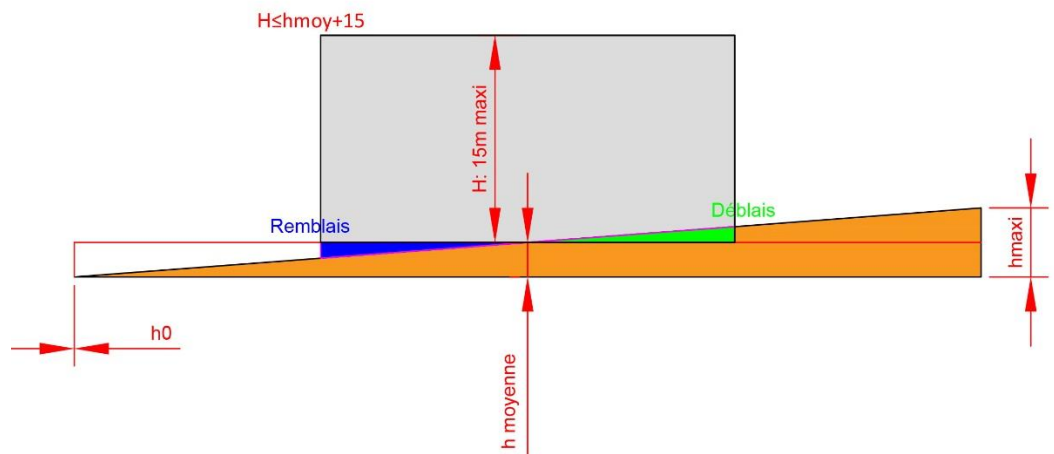
Mr Crouzet indique qu'il sera explicitement indiqué, pour le secteur 2AUMa, que la hauteur maximale des bâtiments est fixée à 15 m.

Il précise que la nouvelle règle de hauteur permettra de mieux tenir compte de la topographie et de limiter fortement les déplacements de terres : le terrain d'assiette du projet s'étire sur près de 300 m de long pour un dénivelé d'environ 2,2%. Avec une façade principale de 250 mètres de long et une référence de hauteur calculée, comme le définit le PLU actuel, entre le terrain naturel avant travaux et la hauteur à l'acrotère, on obtiendrait une différence de niveau d'environ 5,5 m à traiter par du terrassement.

Compte-tenu de l'emprise au sol très importante du bâti projeté, l'application de la règle actuelle aurait conduit à générer un volume de déblais très important. C'est pourquoi, pour le secteur 2AUMa, la nouvelle règle base désormais le calcul de hauteur non plus sur le niveau du terrain naturel, mais en prenant comme référence la moyenne entre le point haut et le point bas du terrain naturel. Cette option permettra de positionner le bâtiment à mi-hauteur du terrain naturel et d'avoir un bilan déblai/remblai nul sur la parcelle.

Concernant les modalités de calcul de cette hauteur maximale, il propose de les rendre plus facilement compréhensibles par un croquis qui sera intégré au règlement :

« La hauteur se mesure entre tout point du bâtiment et la hauteur moyenne du terrain naturel (projection orthogonale). »



Hauteur moyenne = (hauteur minimale + hauteur maximale) / 2.

Hauteur maximale en tout point du bâtiment (H) : $H \leq \text{hauteur moyenne} + 15$.

Ces points de corrections ou de précisions traités, à l'issue de la présentation du projet, toutes les personnes publiques associées formulent un avis favorable sur le dossier, considérant qu'il s'inscrit dans les objectifs du PLU en vigueur et traduit les ambitions de développement économique portées par le SCoT et Nîmes Métropole (dans le cadre de la ZAC MITRA), dans un secteur déjà prévu et aménagé pour l'accueil d'entreprises.

Mr Crouzet rédigera le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint. Il sera diffusé aux personnes publiques associées pour avis. Les éventuelles demandes de corrections ou de compléments du document compte-rendu seront transmises sous quinzaine à la commune après réception. En l'absence de retour sous quinzaine, le compte rendu sera considéré comme validé.

Monsieur Brunel remercie les participants et clôt la réunion.